

**25. April 2022**

**Auszug aus dem Protokoll vom 19. April 2022
Beschluss-Nr. 2022-94**

6.02.08.01

**Unterschutzstellung des Gebäudes Bodanstrasse 9 (Villa Rogate), Assek.-Nr. 39/4-0137, Parzelle Nr. 249, Grundbuch Kreuzlingen
Eigentümerin: Astrid Keller Huber, Schulstrasse 1
Stadträtin Dorena Raggenbass befindet sich im Ausstand**

Das Gebäude Bodanstrasse 9, Villa Rogate (Assek.-Nr. 39/4-0137 auf der Parzelle Nr. 249) ist im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege betreffend schützenswerter Bauten und Ortsbilder im Kanton Thurgau als "bemerkenswert" und im Richtplan Natur- und Heimatschutz, Teil "Kulturobjekte", der Stadt Kreuzlingen als "Gesamtform erhaltenswert" eingestuft. Der Richtplan Natur- und Heimatschutz wurde mit Entscheid Nr. 62 des Departements für Bau und Umwelt vom 15. August 2012 genehmigt.

Die Liegenschaft wird in der Reihe "Die Kunstdenkmäler der Schweiz", (Band VII, Die Kunstdenkmäler des Kantons Thurgau / Bezirk Kreuzlingen / I. Die Stadt Kreuzlingen, 2009) der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte erwähnt.

Im Zusammenhang mit einem beabsichtigten Verkauf durch die Immobilienfirma Engel & Völkers, Kreuzlingen, überprüfte das Amt für Denkmalpflege auf deren Wunsch die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Bodanstrasse 9. Dabei stellte sich eine erhöhte Schutzwürdigkeit heraus, was für das Gebäude Bodanstrasse 9 im Hinweisinventar neu zur Einstufung "wertvoll" führte. Mit Schreiben vom 27. Januar 2021 informierte das Amt für Denkmalpflege die Bauverwaltung über die Einstufungsüberprüfung. Im Datenblatt aus dem Hinweisinventar führte das Amt für Denkmalpflege unter Baugeschichte, Beschreibung, Dokumentation aus, dass das Gebäude 1905/1906 nach Plänen der Architekten Weideli & Kressibuch durch die Kreuzlinger Baufirma Uhler erstellt wurde. Entlang der Bodanstrasse ist es ein wichtiges Zeilenelement in einer Reihe von zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Gewerbebauten. Der Villenbau ist von einem grosszügigen Garten umgeben. Zur Bodanstrasse wird dieser von einem ursprünglichen Lattenzaun mit Pfosten aus Rustikamauerwerk abgeschlossen. Das Gebäude tritt als zweigeschossiger Verputzbau mit heimatstiligen Formen, einem erhöhten Kellergeschoss sowie einem Krüppelwalmdach in Erscheinung und steht traufseitig zur Bodanstrasse. Das Krüppelwalmdach weist kassettierte Dachuntersichten, zur Strasse einen hohen Giebel, rückseitig eine Schleppgaube und an den Schmalseiten Fusswalme auf. Die Fassade ist geprägt durch ein Rustikamauerwerk in der Sockelzone bis zu den Sohlbänken, einer regelmässigen Befensterung mit steinernen Rahmungen aus der Bauzeit und teils Jalousieläden. Ein polygonaler Standerker mit bekrönendem Balkon befindet sich in der südwestlichen Gebäudeecke. In den Giebelfeldern sind kleine

Rundfenster angeordnet. Im Innern ist ein dichter Bestand an zeittypischer, qualitätsvoller Ausstattung erhalten.

Östlich des Hauptgebäudes wurde nach 1937 mit Baugesuch Nr. 1937-0298 ein eingeschossiger Terrassenanbau durch den Architekten Karl Eberli realisiert. Weitere Bauvorhaben sind im Baugesucharchiv der Stadt Kreuzlingen mit Ausnahme einer Ölfeuerungsanlage (Baugesuch Nr. 1953-1245) sowie einer Tankanlage (Baugesuch Nr. 1987-0149) nicht erwähnt.

Der Grundeigentümerin wurde der Entwurf der Unterschutzstellung am 9. Juni 2021 zur Stellungnahme zugestellt. Mit Schreiben vom 10. Juni und vom 13. September 2021 hat die Grundeigentümerin, vertreten durch Valentin Huber, auf den Verfügungsentwurf reagiert und mitgeteilt, dass aufgrund der Baufähigkeit der Liegenschaft Bodanstrasse 9 eine Nichtunterschutzstellung zu verfügen sei. Der Unterhalt sei massiv vernachlässigt worden, wodurch Bausubstanz und Erscheinungsbild gelitten hätten. Decken würden Wasserschäden aufweisen und sich von den Holzbalken lösen. Undichte Radiatoren und Wasserleitungen würden zu brüchig feuchten Wänden und Schimmelpilzen führen. Auch ohne einen Schutz werde das Gebäude in seiner Ausstrahlung erhalten und saniert. Die Grundeigentümerin sei erpicht, die "wesentlichen Kulturerzeugnisse für kommende Generationen" zu erhalten und zu sichern. Somit werde die Begründung für eine Unterschutzstellung, wonach die Liegenschaft zu den bedeutenden Gebäuden am Ort zähle, ausnahmslos berücksichtigt. Die Beitragsleistung von lediglich 10 % an den Kosten für Massnahmen, die den Fortbestand des Bauwerks sichern, stehe in einem absoluten Missverhältnis zur Auswirkung einer Unterschutzstellung. Des Weiteren wird in Frage gestellt, inwiefern eine Unterschutzstellung gerechtfertigt sei, wenn vergleichbare Liegenschaften in einwandfreiem Zustand nicht unter Schutz stehen. Eventualiter wird beantragt, es sei eine Anordnung, wie beispielsweise ein Abbruchverbot während 20 Jahren oder Gestaltungsvorschriften, zu verfügen.

Für den Umbau der Liegenschaft Bodanstrasse 9 wurde am 16. Juli 2021 ein ordentliches Baugesuch (2021-0173) eingereicht. Während der öffentlichen Planauflage vom 10. bis 30. August 2021 gingen dagegen keine Einsprachen ein.

Mit Stellungnahme vom 13. Oktober 2021 hat sich das Amt für Denkmalpflege zum Baugesuch geäußert und bedauert, dass im Inneren diverse Abbrucharbeiten, wie das Entfernen von Oberflächen sowie Binnenwände, ohne vorherige Absprache mit der Stadt Kreuzlingen sowie dem Amt für Denkmalpflege erfolgt seien. Der geplante Umbau werde unter grösstmöglicher Wahrung der historisch wertvollen Bausubstanz und Ausstattung als vertretbar erachtet. Auf die beiden strassenseitig geplanten Dachflächenfester sei zu verzichten. Der nordseitige Carport und der ostseitige Anbau seien aus denkmalpflegerischer Sicht von untergeordneter Bedeutung. Bauliche Massnahmen oder neue Anbauten hätten sich jedoch dem Hauptgebäude unterzuordnen und seien in zurückhaltenden Farben und Materialien auszuführen. Bei einer Unterschutzstellung könnten für denkmalpflegerische Massnahmen und besonders aufwändige Massnahmen, wie beispielsweise die Reparatur und Ertüchtigung historisch wertvoller Fenster, Beiträge, gestützt auf das Gesetz und die Verordnung zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG TG; RB 450.1 und RRV NHG TG; RB 450.11), in Aussicht gestellt werden.

In Absprache mit der Grundeigentümerin beauftragte die Bauverwaltung die Firma Netzwerk Bau & Forschung De Carli-Lanfranconi, Kreuzlingen, mit der Ausarbeitung eines baugeschichtlichen Gutachtens zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes. Die Verfasserin gelangte im Gutachten zur Empfehlung, die Villa sei in den rechtskräftigen Schutz mit der Bezeichnung "wertvoll" aufzunehmen; der Anbau mit Garage und Carport sei davon ausgenommen. Im Gutachten wird ausgeführt, durch die stiltypische Formensprache und Gestaltung aus dem Heimatstil im Innern und Äusseren hätte das Gebäude einen besonderen architekturhistorischen Wert. Es verrete die Architektursprache der Bauten um 1900 und den Bautyp einer Fabrikantenvilla exemplarisch. Einen hohen baukünstlerischen Wert komme dem Gebäude durch den weitestgehend unveränderten Erhaltungszustand der Fassaden, der Binnengliederung und der umfassend erhaltenen historischen Ausstattung zu. Der Ausbau des Salons und Teile des Fensterbestands hätten Seltenheitswert. Weiter sei der Bau ein wichtiger Teil des Architektenoeeuvres von Weideli & Kressibuch, das mehrfach in zeitgenössischen Publikationen aufgeführt sei und über einen aussergewöhnlich grossen Quellenbestand verfüge. Für das Ortsbild nehme das Gebäude als Teil der Villenbebauung entlang der Bodanstrasse und am Ende der darauf zulauenden Schulstrasse eine wichtige Schlüsselstellung ein. Zum Schutzzumfang hält die Verfasserin weiter fest, dass die gesamte Kubatur der Villa mit Dachgestaltung, Fassadengliederung und Fassadengestaltung, die Raumgliederung und die Ausstattung um 1905/1906 mit ihrer Farbstratigrafie sowie die Stube integral zu den schützenswerten Gebäudeteilen zählen. Die Ausstattung um 1905/1906 umfasse den Türbestand mit holzimitierender Fassung, das Treppenhaus, die Wandtäfer, den historischen Fensterbestand und die Gestaltung der Eingangshalle mit seinen Teilen von 1905/1906. Die bereits zerstörten Putzdecken, Wandputze, die Trennwand zwischen Küche und Esszimmer sowie der Bodenbelag in der Eingangshalle, WC und Windfang konnten nicht in die Schutzzumfang-Beurteilung einfließen. In der Umgebungsgestaltung seien der bauzeitliche Gartenzaun mit Sandsteinmauern und Sandsteinpostamenten sowie einem gestrichenen hölzernen Lattenzaun nach historischen Vorbild schützenswert. Weiter zum bauzeitlichen Bestand gehöre auch die Laube in der Südostecke des Grundstücks.

Das im Januar 2022 fertig erstellte baugeschichtliche Gutachten wurde der Grundeigentümerin am 20. Januar 2022 zur Kenntnis zugestellt.

Erwägungen

1. Nach § 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und Heimat (NHG TG; RB 450.1) haben Gemeinden den Schutz und die Pflege von erhaltenswerten Objekten zu sichern. Zu diesem Zweck können sie Eingliederungs- oder Gestaltungsvorschriften, Abbruchverbote, Nutzungsbeschränkungen, umfassende Eingriffsverbote oder Bewirtschaftungsvorschriften erlassen. Im Einzelfall ist immer die Verhältnismässigkeit in sachlicher und in örtlicher Hinsicht zu wahren (Abs. 2).
2. Hinweise auf erhaltenswerte Objekte ergeben sich namentlich aus Inventaren, Sach- und Richtplänen des Bundes, des Kantons und der Gemeinden (§ 2 Abs. 2 NHG TG). Die wichtigsten Inventare sind in § 43 der regierungsrätlichen Verordnung zum NHG TG (RRV NHG TG; RB 450.11) aufgelistet.

3. Gemäss dem revidierten Datenblatt im Hinweisinventar zum Gebäude Bodanstrasse 9 und dem baugeschichtlichen Gutachten von Netzwerk Bau & Forschung De Carli-Lanfranconi, Kreuzlingen, ist das Gebäude als erhaltenswertes Objekt im Sinne von § 2 Abs. 1 NGH TG zu qualifizieren und schutzwürdig. Dieser Einschätzung kann sich die Stadt Kreuzlingen anschliessen. Bei der Einmündung der Schulstrasse in die Bodanstrasse nimmt das Gebäude Bodanstrasse 9 eine wichtige Stellung im Ortsbild ein. Zusammen mit den bereits geschützten Gebäuden Hauptstrasse 33, Bodanstrasse 4 und 7 sowie Säntisstrasse 4 und den im kommunalen Richtplan Natur- und Heimatschutz als "Gesamtform erhaltenswert" eingestuften Gebäuden Bodanstrasse 3, 5, 8 und 10 ist ein intaktes Siedlungsbild auszumachen. Inmitten dieser Gebäudegruppe ist das Gebäude Bodanstrasse 9 für den strukturellen Zusammenhang in hohem Masse von Bedeutung, weshalb ihm einer hoher Situationswert zugesprochen werden kann. Als zeittypisches Gebäude im Heimatstil mit historischer Bausubstanz, einer zumal aufwändigen Fassadengestaltung und einer Dichte an historischer Ausstattung weist das Gebäude einen hohen Eigenwert auf. Dank der vorhandenen historischen Substanz verkörpert das Gebäude exemplarisch die Epoche des industriellen Aufschwungs der Region im frühen 20. Jahrhundert, besticht durch baukünstlerischen Wert, Seltenheit sowie Authentizität und schafft es dadurch, ein sehr gutes Zeugnis abzulegen. Aufgrund seiner geschichtlichen, gestalterischen und ortsbaulichen Eigenschaften sowie aufgrund seiner bauzeitlichen Ausstattung zählt die Villa Rogate zu den bedeutenden Bauten am Ort. Es besteht daher ein grosses öffentliches Interesse an der Erhaltung des Gebäudes.
4. Auch im Hinblick auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit ist die Unterschutzstellung gerechtfertigt: So ist das Abbruchverbot zum Erreichen des angestrebten Schutzziels geeignet sowie erforderlich, und das verfolgte Ziel steht in einem vernünftigen Verhältnis zur damit bewirkten Eigentumsbeschränkung der Grundeigentümerin, ist doch nach wie vor eine sinnvolle Nutzung der Baute möglich. Im Baugesuchsverfahren zum Umbau des Gebäudes Bodanstrasse 9 (2021-0173) konnte weiter aufgezeigt werden, dass das Gebäude mit verhältnismässigem Aufwand wieder bewohnbar gemacht werden kann. Zudem beeinträchtigt ein schlechter Erhaltungszustand die Denkmaleigenschaft nicht. Schliesslich überwiegt das öffentliche Interesse am Schutz des vorliegenden Kulturobjekts das entgegenstehende private Interesse. Um den denkmalpflegerischen Wert des Objekts zu bewahren, ist sicherzustellen, dass das Gebäude in der baulichen Substanz und Eigenheit ungeschmälert erhalten bleibt. Entsprechend ist eine Unterschutzstellung des Gebäudes im Sinne von § 10 NHG vorzunehmen.
5. Gestützt auf die Erkenntnisse aus dem baugeschichtlichen Gutachten von Netzwerk Bau & Forschung De Carli-Lanfranconi, Kreuzlingen, soll der darin aufgeführte Schutzzumfang bereits in die Unterschutzstellungsverfügung aufgenommen werden, was für die Grundeigentümerin eine gewisse Rechtssicherheit schafft. Inhalt und Umfang der Eigentumseinschränkung werden so konkretisiert. Da die Umgebung und ihre Beschaffenheit massgeblich zum historischen Erscheinungsbild des Gebäudes beitragen, ist auch die Einfriedung zur Bodanstrasse mit Sandsteinmauern und Sandsteinpostamenten und die Laube im Südosten der Liegenschaft in den Schutzzumfang aufzunehmen.

Der bereits entfernte hölzerne Lattenzaun zwischen den Sandsteinpostamenten soll nicht zum Schutzzumfang zählen.

6. Mit der Unterschutzstellung des Gebäudes sollen nicht etwa der momentane Zustand "eingefroren" oder bauliche Veränderungen unterbunden, sondern die wesentlichen Kulturzeugnisse für kommende Generationen gesichert werden. Verträgliche Veränderungen sind auch künftig durchaus möglich. Dabei ist jedoch stets das im Natur- und Heimatschutzgesetz festgehaltene Schutzinteresse zu berücksichtigen. Aufgrund der Unterschutzstellung beteiligen sich Kanton und Gemeinde mit Beitragsleistungen an den Kosten für Massnahmen, die den Fortbestand des Bauwerks sichern (vgl. § 15 NHG). Für Beiträge sind die im Zeitpunkt einer denkmalpflegerischen Massnahme geltenden gesetzlichen Grundlagen massgebend. Die Beiträge des Kantons richten nach Art. 27 der Verordnung zum NHG TG und werden nach der Bedeutung des Objekts abgestuft. Seitens der Stadt Kreuzlingen beträgt der zugesicherte Ansatz für den geplanten Umbau gemäss dem Baugesuch 2021-0173 mit der Aufstufung der Liegenschaft zu "wertvoll" 15 % der anrechenbaren Kosten.

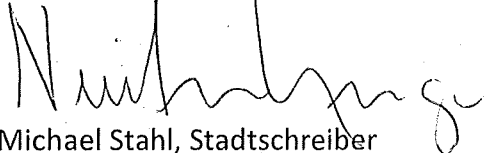
Beschluss

1. Das Gebäude Bodanstrasse 9 (Villa Rogate), Assek.-Nr. 39/4-0137 auf der Parzelle Nr. 249 wird im Sinne von § 10 NHG TG wie folgt unter Schutz gestellt:
 - a. Die ganze Gebäudehülle mit ihrer Primär- und Sekundärkonstruktion sowie ihren historischen Dekorationselementen. Dazu gehören insbesondere:
 - das Dach mit den Dachaufbauten und dem Kaminkopf,
 - die Fassadengliederung und -gestaltung,
 - der historische Fensterbestand,
 - der polygonale Standerker mit bekrönendem Balkon auf der Südseite.
 - b. Im Gebäudeinnern alle erhaltenswerten historischen Teile; dies sind insbesondere:
 - die Stube im Erdgeschoss mit ihrer Ausstattung,
 - die Eingangshalle im Erdgeschoss mit ihrer Ausstattung um 1905/1906,
 - die Raumgliederung sowie Erschliessungszonen,
 - die erhaltenen historischen Oberflächen.
 - c. Im Gebäudeinnern die erhaltenswerte historische Ausstattung um 1905/1906 mit ihrer Farbstratigrafie; dies sind insbesondere:
 - die Türen und Türrahmungen,
 - das Treppenhaus,
 - die Wandtäfer.
2. In der Umgebungsgestaltung des geschützten Gebäudes Bodanstrasse 9 wird die bauzeitliche Einfriedung zur Bodanstrasse mit Sandsteinmauern und Sandsteinpostamenten ohne dazwischenliegender Elemente sowie die bestehende Laube im Südosten der Parzelle Nr. 249 unter Schutz gestellt.

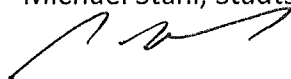
3. Für die unter Schutz gestellten Gebäudeteile besteht ein Abbruchverbot.
4. Vom Schutz ausgenommen sind:
 - alle Nasszellen und die Küche,
 - Büroanbau mit Garage und Carport im Nordosten.
5. Die jeweiligen Eigentümer der geschützten Liegenschaft haben diese zu erhalten und zu pflegen. Eingriffe bedürfen einer Bewilligung der Stadt Kreuzlingen, wobei die Beurteilung unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege erfolgt und bei Bedarf ein Gutachten eingeholt werden kann.
6. Diese Anordnungen werden gemäss § 23 NHG TG im Grundbuch der Stadt Kreuzlingen angemerkt.
7. Bei der nächsten Revision des kommunalen Richtplans Natur- und Heimatschutz ist das Gebäude Bodanstrasse 9 der Kategorie "wertvoll" zuzuteilen.
8. Rechtsmittel
Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld, Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift hat eine Begründung und einen Antrag zu enthalten sowie die Beweismittel aufzuführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Rekursinstanz sowie die Beteiligten und unter Beilage des angefochtenen Entscheids einzureichen."
9. Mitteilung an
 - Astrid Keller Huber, Schulstrasse 1, 8280 Kreuzlingen (A-Post Plus)
 - StWEG Bodanstrasse 11, pa hfz immo-verwaltungen, Hermann Zürcher, Zihlstrasse 4, 8280 Kreuzlingen (A-Post Plus)
 - Thurgauer Heimatschutz, Gianni Christen, Schützenstrasse 28, Postfach 299, 8570 Weinfelden (A-Post Plus)
 - Grundbuchamt, Bachstrasse 11, 8280 Kreuzlingen (übergeben durch die Bauverwaltung nach Eintritt der Rechtskraft)
 - Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld (A-Post Plus)
 - Peter Bergsteiner, Liegenschaftsverwalter
 - Tibor Bley, Sachbearbeiter Hochbau
 - Bauverwaltung

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident



Michael Stahl, Stadtschreiber



Beilagen (für Verfügungsadressatin)

- Auszug aus dem Hinweisinventar
- Schutzwürdigkeitsgutachten Villa "Rogate" Bodanstrasse 9 vom Januar 2022